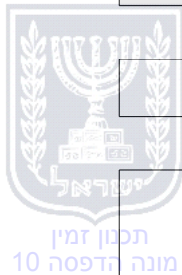


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0442046

מגרש 9100 שכ' 2 ערערה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
04/09/2017

להפקיד את התכנית
אלי גל 09/05/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הסדרת מצב קיים ותוספת זכויות בנייה בכדי להתאים את המגורים לצרכי הדיירים במגרש מס' 9100 שכונה 2 ערעה שבנגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 9100 שכל 2 ערערה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0442046

שטח התכנית 0.858 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

203500 קואורדינאטה X

563550 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 9100 שכל 2 ערערה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערערה בנגב - חלק מתחום הרשות: ערערה בנגב

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	9100		ערערה בנגב

שכונה 2

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084/10	מוסדר	חלק	11	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
9100	ב-1/311/03/7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/03/1996	2440	4394	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /311 /1 ב ממשיכות לחול.	שינוי	7 /03 /311 /1 ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פוקרא ראיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פוקרא ראיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12/12/2017	פוקרא ראיד	12/12/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עטוה סלימאן אבו ערר			ערערה בנגב	(1)	910 0	08-6235020	08-6235020	
	פרטי	מרים פאיק אבו עראר			ערערה בנגב	(1)	910 0	08-6235020	08-6235020	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 9100 ערערה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עטוה סלימאן אבו ערר			ערערה בנגב	(1)	910 0	08-6235020	08-6235020	
פרטי	מרים פאיק אבו ערר			ערערה בנגב	(1)	910 0	08-6235020	08-6235020	

(1) כתובת: מגרש 9100 ערערה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268706	08-6268706	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי הנדסה	באר שבע	יאיר	31	08-6235020		rfuqara@gmail.com
	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	יפיע (1)	5	08-9956397	08-9956397	

(1) כתובת : יפיע ת"ד 715.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שיג	חדר אירוח משפחתי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

יציירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים ע"י הגדלת זכויות בנייה למגורים במגרש 9100 שכ" 2 ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

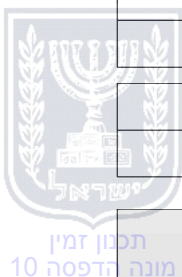
- קביעת שטחי בניה המרביים באזור מגורים א',
- הוספת קומה שלישית.
- הגדלת מסי יח"ד.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הנחיות/הוראות ומגבלות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	9100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	9100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	858	100
סה"כ	858	100



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	858	מגורים א'
100	858	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושיג
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>במגרש 9100 תותר בניית מבנה אחד שבו תותר הקמת 5 יח"ד, ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט.</p> <p>גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת. $486.63 = 0.0$</p> <p>תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית.</p> <p>מבנה ממ"ד ליח"ד יהיה מינימום 9.0 מ' נטו, סה"כ 45 מ"ר במגרש עפ"י דרישות הג"א.</p> <p>משטחי חניה יהיו בתחום המגרש ולא יחושבו באחוזי בנייה.</p> <p>שטח שירות למחסן יהיה כחלק מהבית ויחושב משטח הבנייה, לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0.</p> <p>שיג בגודל 55 מ"ר ייבנה בחזית המגרש [עפ"י מצב קיים], גובהו המרבי 2.75 מ' ויחושב משטח עיקרי.</p> <p>חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים, ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך אוורור ותאורה, הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וכל שימוש אחר יהווה סטייה מיכרת מהוראות התכנית.</p> <p>מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
קדמי (3)						908	(2) 95	(1) 813	858	9100	מגורים	מגורים א'
אחורי (3)												
צידי-ימני (3)												
צידי-שמאלי (3)												
מעל הכניסה הקובעת	3	12.5	5.8	5	50							

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי כולל שיג בגודל של 55.0 מ"ר.

(2) ממ"ד בשטח של 45.0 מ"ר, מחסן 50.0 מ"ר.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

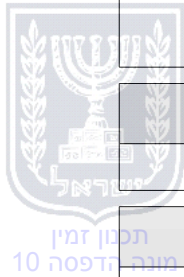
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י דין.</p> <p>3. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413 .</p> <p>4. היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של הבנייה המסומנת בתשריט וכן כל בנייה ללא היתר של המגיש מחוץ לתחום התכנית.</p> <p>5. היתר בנייה יכלול תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות תמרור במועצה מקומית ערערה.</p> <p>6. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.</p> <p>7. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p>

6.2	חשמל															
	<p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מתיל קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'
סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'														

6.3	ניקוז
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחיתת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.</p> <p>ג. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>

6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת נבטים לרבות הגבלות בנייה לגובה,

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>1- בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.</p> <p>2- תנאי להקמת מנופים ועגרונים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון."</p> <p>3- לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1- כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2- במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות [פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>-מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>-ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-ערערה בנגב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- טלפון ומערכת כבלים- המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תת קרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת התקשורת.</p> <p>-אשפה- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות [פילרים] ובאופן נסתר.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 20 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10